RENTAL MARKET REPORT

Northern Ontario

Canada Mortgage and Housing Corporation

www.cmhc.ca

October 2004 Survey

Greater Sudbury and Thunder Bay Vacancy Rates Take Different Paths

After having charted similar courses for the last several years, the vacancy rates for Greater Sudbury and Thunder Bay have parted ways according to CMHC's annual survey of residential rental structures with at least three units. Greater Sudbury's vacancy rate continued its decline for the fifth consecutive year to 2.6 per cent while Thunder Bay's rate rose to 5.0 per cent. The pattern in Greater Sudbury ran counter to the national trend of increasing vacancy rates in CMA's. Thunder Bay's move to a higher vacancy rate was the case in more than 75 per cent of centres over 100,000 in the country surveyed by CMHC during the first two weeks of October.

Strong employment growth and improved migration drove the vacancy rate down further in Greater Sudbury while the absence of employment growth in Thunder Bay prevented another dip in vacancy rates there. Sudbury's strong resale market, which includes near record sales, is not hampering the Greater Sudbury rental market. Meanwhile, in Thunder Bay, good home buying conditions for first time buyers combined with lower renter household formation drove vacancies higher. Elsewhere in Ontario, of the eleven CMA's, all nine outside Northern Ontario saw their vacancy rates rise except for St. Catherines-Niagara where the vacancy rate dipped only slightly from 2.7 to 2.6 per cent.(see Table 1 on Page 3)

Sudbury Summary

Greater Sudbury's vacancy rate for rental structures with at least three units fell again this year to 2.6 per cent, down from 3.6 per cent in October 2003;

The rate decline marks the fifth consecutive year the vacancy rate has fallen in Sudbury coming off the 1999 peak of 11.1 per cent. Lower vacancies have occurred despite very good conditions for homebuying over the past year;

College and University students, including those double cohort students now in their second year of school, are still creating demand for off-campus rental housing;

Net migration figures released by Statistics Canada in September show an improvement in Greater Sudbury which signifies potential increased rental demand. Out-migration, which was highly negative with 2900 leaving in 1998-99, has improved resulting in 326 in-migrants between 2002-2003;

Employment highlights for the year all bode well for demand of all types of housing but especially rental. Young worker age group employment has been improving.

IN THIS ISSUE

Analysis

Market Summaries..... 1-2
National Highlights.....2,4
Rental Outlook..... 4
Thunder Bay & Sudbury Hi-lights.....4
Availability Rates.....9
Methodology & Definitions.....10

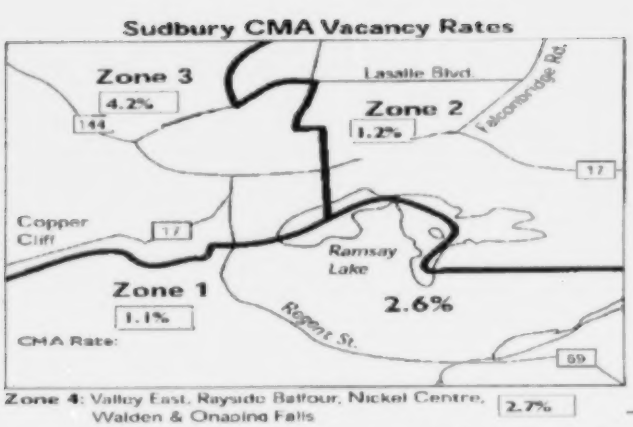
Statistical Tables

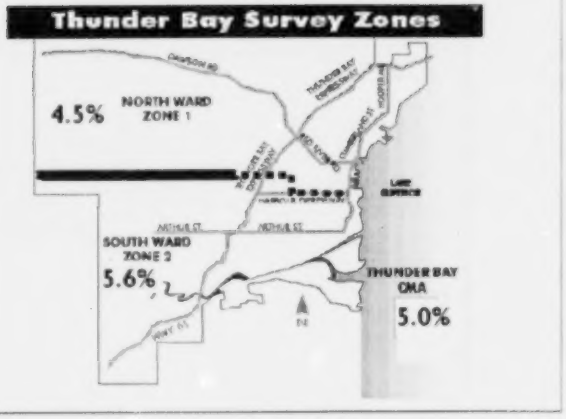
Vac. Rates & Rents: Selected Canadian Centres 1998-2004.....3
Vac. Rates & Rents by Zone and Bedroom Type..... 5
Vac. Rates & Rents by Year of Completion 6
Vac. Rates & Rents by Structure Size 7
Vac. Rates by Rent Range and Bedroom Type..... 8
No. of Apt. Units - Vacant & Total Universe By Zone & Bedroom Type 8
Availability Rates: Selected Ontario Centres.....9
Availability Rates: Northern Ontario Centres.....9

CMHC Northern Ontario Market Analyst
Warren Philp, Toll-free (877)-349-3688
Tel: (807) 343-2016 Fax: (807) 345-0696
E-mail: wphilp@cmhc.ca; Website: www.cmhc.ca.

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS





full-time job growth is solid and Sudbury's service centre role continues to take hold;

After having the second highest vacancy rate in the country in 2002, Greater Sudbury sits ninth lowest now tied with St. Catherines-Niagara at 2.6 per cent.

Zone specific vacancy rate trends in Greater Sudbury remain constant as Zone 1 - Lockerby continues to have the lowest vacancy rate in Greater Sudbury. Lockerby's vacancy rate of 1.1 per cent, 0.1 per cent lower than Zone 2 – New Sudbury. Once again, all four zones of the Greater Sudbury CMA are experiencing a lower vacancy rate than one year ago according to survey data;

Despite the falling vacancy rate, rent increases were modest with one bedroom units rising 2.1 per cent to $552 this October from $532 last year. Two bedroom rents rose 0.6 % to $651 per month from $647;

The highest rents in Greater Sudbury were found again in Zone 1 and 2 respectively, areas with the lowest vacancy rates.

Thunder Bay Summary

The vacancy rate rose for the first since 1997-98 to 5.0 per cent in October 2004 up from 3.3 per cent last year according to results from Canada Mortgage and Housing Corporation's (CMHC) Rental Market Survey;

Job losses have occurred with the closure of the RMH Call Centre and are a primary reason for the increase in the vacancy rate. Thunder Bay's employment correction was most evident in the 25-44 age category, an age group occupied to some degree by current and potential renters. The other primary factor would be renters buying homes, taking advantage of the terrific mortgage rate environment;

North ward vacancies are below the market average and obviously below the South ward. The vacancy rate in the north ward rose markedly to 4.5 per cent from 3.0 per cent in 2004 while south ward vacancies climbed to 5.6 per cent from 3.7 per cent in 2003;

Vacancies by bedroom type rose in three of four bedroom types compared to one year ago in Thunder Bay with only three bedroom rates remaining constant;

Despite the increase in the overall vacancy rate, two bedroom rents increased, albeit modestly, while all other rents fell year-over-year. Two bedroom rents increased 1.0 per cent to $679 per month while one bedroom rents fell 0.4 per cent to $550. Only 5 CMA's (centres with populations over 100,000) in Canada have higher vacancy rates;

Net-migration turned positive between 2002-03 but did not counteract lower net rental demand.

National Apartment Vacancy Rate Rises

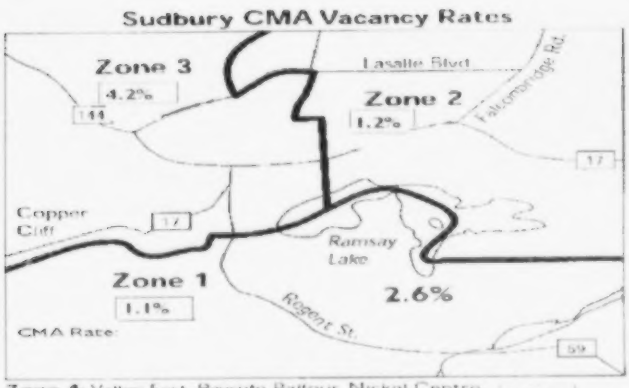
The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.2 per cent a year ago. This is the third consecutive annual increase in the vacancy rate, but it remains below the 3.3 per cent average vacancy rate over the 1992 to 2003 period.

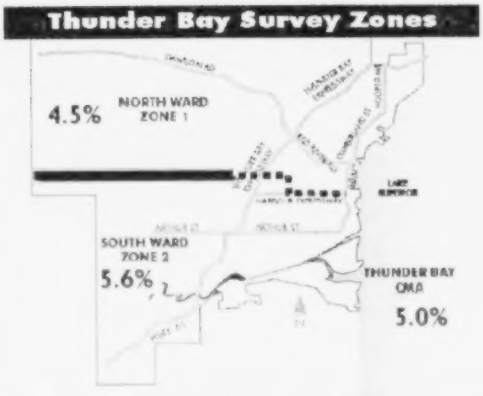
The rising vacancy rate over the past year is due to various factors. Low mortgage rates have kept mortgage carrying costs low and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within the reach of many renter households. Continued high levels of condominium completions have also created competition for the rental market and have contributed to rising vacancy rates. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. Condos also supplement the rental market because, in some cases, they are purchased by investors who in turn rent them out. Vacancy rates have also risen because rental apartment completions have

TABLE 1: VACANCY RATES IN PRIVATE APT STRUCTURES OF 3 UNITS AND OVER 1998-2004							
METROPOLITAN AREA	1998 October	1999 October	2000 October	2001 October	2002 October	2003 October	2004 October
ABBOTSFORD	**	**	**	**	2.0	2.5	2.8
CALGARY	0.6	2.8	1.3	1.2	2.9	4.4	4.3
EDMONTON	1.9	2.2	1.4	0.9	1.7	3.4	5.3
GREATER SUDBURY	9.4	11.1	7.7	5.7	5.1	3.6	2.6
HALIFAX	5.5	3.6	3.6	2.8	2.7	2.3	2.9
HAMILTON	3.2	1.9	1.7	1.3	1.6	3.0	3.4
KINGSTON	**	**	**	**	0.9	1.9	2.4
KITCHENER	1.5	1.0	0.7	0.9	2.3	3.2	3.5
LONDON	4.5	3.5	2.2	1.6	2.0	2.1	3.7
MONTRÉAL	4.7	3.0	1.5	0.6	0.7	1.0	1.5
OSHAWA	2.0	1.7	1.7	1.3	2.3	2.9	3.4
GATINEAU	6.7	4.4	1.4	0.6	0.5	1.2	2.1
OTTAWA	2.1	0.7	0.2	0.8	1.9	2.9	3.9
QUÉBEC	5.2	3.3	1.6	0.8	0.3	0.5	1.1
REGINA	1.7	1.4	1.4	2.1	1.9	2.1	2.7
SAGUENAY	4.8	4.9	4.4	4.4	4.9	5.2	5.3
ST. CATHARINES - NIAGARA	4.6	3.2	2.6	1.9	2.4	2.7	2.6
SAINT JOHN	7.3	5.2	3.4	5.6	6.3	5.2	5.8
ST. JOHN'S	15.4	9.2	3.8	2.5	2.7	2.0	3.1
SASKATOON	0.8	0.9	1.7	2.9	3.7	4.5	6.3
SHERBROOKE	7.3	7.6	4.7	2.3	1.8	0.7	0.9
THUNDER BAY	9.3	7.5	5.8	5.8	4.7	3.3	5
TORONTO	0.8	0.9	0.6	0.9	2.5	3.8	4.3
TROIS-RIVIÈRES	8.5	7.9	6.8	4.7	3.0	1.5	1.2
VANCOUVER	2.7	2.7	1.4	1.0	1.4	2.0	1.3
VICTORIA	3.8	3.6	1.8	0.5	1.5	1.1	0.6
WINDSOR	4.3	2.7	1.9	2.9	3.9	4.3	8.8
WINNIPEG	4.0	3.0	2.0	1.4	1.2	1.3	1.1
TOTAL (1)	3.4	2.6	1.6	1.1	1.7	2.2	2.7

Table 2: Average rent of private apartments (in structures of 3 units and over) October 2004				
	Number of bedrooms			
Area	Bach	1	2	3+
Abbotsford	442	546	684	**
Calgary	515	655	806	766
Edmonton	504	597	730	804
Gatineau	483	557	663	769
Greater Sudbury	393	529	655	734
Halifax	560	612	747	1,014
Hamilton	509	641	789	967
Kingston	505	646	785	946
Kitchener	541	651	765	990
London	471	602	758	945
Montréal	459	539	594	727
Oshawa	611	750	852	973
Ottawa	623	771	940	1,156
Québec	419	523	596	706
Regina	361	503	602	711
Saguenay	316	377	459	493
Saint John	366	432	520	556
Saskatoon	372	472	580	628
Sherbrooke	328	392	495	591
St. Catharines-Niagara	454	611	722	829
St. John's	453	521	618	624
Thunder Bay	414	550	679	808
Toronto	727	886	1,052	1,235
Trois-Rivières	316	389	457	499
Vancouver	668	774	984	1,153
Victoria	516	630	799	918
Windsor	488	650	776	903
Winnipeg	388	519	664	785

105-02637/





full-time job growth is solid and Sudbury's service centre role continues to take hold;

After having the second highest vacancy rate in the country in 2002, Greater Sudbury sits ninth lowest now tied with St. Catherines-Niagara at 2.6 per cent.

Zone specific vacancy rate trends in Greater Sudbury remain constant as Zone 1 - Lockerby continues to have the lowest vacancy rate in Greater Sudbury. Lockerby's vacancy rate of 1.1 per cent, 0.1 per cent lower than Zone 2 – New Sudbury. Once again, all four zones of the Greater Sudbury CMA are experiencing a lower vacancy rate than one year ago according to survey data;

Despite the falling vacancy rate, rent increases were modest with one bedroom units rising 2.1 per cent to $552 this October from $532 last year. Two bedroom rents rose 0.6 % to $651 per month from $647;

The highest rents in Greater Sudbury were found again in Zone 1 and 2 respectively, areas with the lowest vacancy rates.

Thunder Bay Summary

The vacancy rate rose for the first since 1997-98 to 5.0 per cent in October 2004 up from 3.3 per cent last year according to results from Canada Mortgage and Housing Corporation's (CMHC) Rental Market Survey;

Job losses have occurred with the closure of the RMH Call Centre and are a primary reason for the increase in the vacancy rate. Thunder Bay's employment correction was most evident in the 25-44 age category, an age group occupied to some degree by current and potential renters. The other primary factor would be renters buying homes, taking advantage of the terrific mortgage rate environment;

North ward vacancies are below the market average and obviously below the South ward. The vacancy rate in the north ward rose markedly to 4.5 per cent from 3.0 per cent in 2004 while south ward vacancies climbed to 5.6 per cent from 3.7 per cent in 2003;

Vacancies by bedroom type rose in three of four bedroom types compared to one year ago in Thunder Bay with only three bedroom rates remaining constant;

Despite the increase in the overall vacancy rate, two bedroom rents increased, albeit modestly, while all other rents fell year-over-year. Two bedroom rents increased 1.0 per cent to $679 per month while one bedroom rents fell 0.4 per cent to $550. Only 5 CMA's (centres with populations over 100,000) in Canada have higher vacancy rates;

Net-migration turned positive between 2002-03 but did not counteract lower net rental demand.

National Apartment Vacancy Rate Rises

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres rose to 2.7 per cent in October 2004 from 2.2 per cent a year ago. This is the third consecutive annual increase in the vacancy rate, but it remains below the 3.3 per cent average vacancy rate over the 1992 to 2003 period.

The rising vacancy rate over the past year is due to various factors. Low mortgage rates have kept mortgage carrying costs low and lessened demand for rental housing by bringing home ownership within the reach of many renter households. Continued high levels of condominium completions have also created competition for the rental market and have contributed to rising vacancy rates. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. Condos also supplement the rental market because, in some cases, they are purchased by investors who in turn rent them out. Vacancy rates have also risen because rental apartment completions have

TABLE 1: VACANCY RATES IN PRIVATE APT STRUCTURES OF 3 UNITS AND OVER 1998-2004

METROPOLITAN AREA	1998 October	1999 October	2000 October	2001 October	2002 October	2003 October	2004 October
ABBOTSFORD	**	**	**	**	2.0	2.5	2.8
CALGARY	0.6	2.8	1.3	1.2	2.9	4.4	4.3
EDMONTON	1.9	2.2	1.4	0.9	1.7	3.4	5.3
GREATER SUDBURY	9.4	11.1	7.7	5.7	5.1	3.6	2.6
HALIFAX	5.5	3.6	3.6	2.8	2.7	2.3	2.9
HAMILTON	3.2	1.9	1.7	1.3	1.6	3.0	3.4
KINGSTON	**	**	**	**	0.9	1.9	2.4
KITCHENER	1.5	1.0	0.7	0.9	2.3	3.2	3.5
LONDON	4.5	3.5	2.2	1.6	2.0	2.1	3.7
MONTRÉAL	4.7	3.0	1.5	0.6	0.7	1.0	1.5
OSHAWA	2.0	1.7	1.7	1.3	2.3	2.9	3.4
GATINEAU	6.7	4.4	1.4	0.6	0.5	1.2	2.1
OTTAWA	2.1	0.7	0.2	0.8	1.9	2.9	3.9
QUÉBEC	5.2	3.3	1.6	0.8	0.3	0.5	1.1
REGINA	1.7	1.4	1.4	2.1	1.9	2.1	2.7
SAGUENAY	4.8	4.9	4.4	4.4	4.9	5.2	5.3
ST. CATHARINES - NIAGARA	4.6	3.2	2.6	1.9	2.4	2.7	2.6
SAINT JOHN	7.3	5.2	3.4	5.6	6.3	5.2	5.8
ST. JOHN'S	15.4	9.2	3.8	2.5	2.7	2.0	3.1
SASKATOON	0.8	0.9	1.7	2.9	3.7	4.5	6.3
SHERBROOKE	7.3	7.6	4.7	2.3	1.8	0.7	0.9
THUNDER BAY	9.3	7.5	5.8	5.8	4.7	3.3	5
TORONTO	0.8	0.9	0.6	0.9	2.5	3.8	4.3
TROIS-RIVIÈRES	8.5	7.9	6.8	4.7	3.0	1.5	1.2
VANCOUVER	2.7	2.7	1.4	1.0	1.4	2.0	1.3
VICTORIA	3.8	3.6	1.8	0.5	1.5	1.1	0.6
WINDSOR	4.3	2.7	1.9	2.9	3.9	4.3	8.8
WINNIPEG	4.0	3.0	2.0	1.4	1.2	1.3	1.1
TOTAL (1)	3.4	2.6	1.6	1.1	1.7	2.2	2.7

Table 2: Average rent of private apartments (in structures of 3 units and over) October 2004

Area	Number of bedrooms			
	Bach	1	2	3 +
Abbotsford	442	546	684	**
Calgary	515	655	806	766
Edmonton	504	597	730	804
Gatineau	483	557	663	769
Greater Sudbury	393	529	655	734
Halifax	560	612	747	1,014
Hamilton	509	641	789	967
Kingston	505	646	785	946
Kitchener	541	651	765	990
London	471	60	758	945
Montréal	459	539	594	727
Oshawa	611	750	852	973
Ottawa	623	771	940	1,156
Québec	419	523	596	706
Regina	361	503	602	711
Saguenay	316	377	459	493
Saint John	366	432	520	556
Saskatoon	372	472	580	628
Sherbrooke	328	392	495	591
St. Catharines-Niagara	454	611	722	829
St. John's	453	521	618	624
Thunder Bay	414	550	679	808
Toronto	727	886	1,052	1,235
Trois-Rivières	316	389	457	499
Vancouver	668	774	984	1,153
Victoria	516	630	799	918
Windsor	488	650	776	903
Winnipeg	388	519	664	785

added new rental supply in some centres.

Despite the higher vacancy rates in many centres, there are many households that pay more than 30 per cent of their income for rent. These households either need less expensive units or require some help in order to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need; for example households living in crowded conditions. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

Vacancy rates were higher than one year ago in 21 of Canada's 28 major centres. Windsor (8.8 per cent), Saskatoon, Saint John (NB), Edmonton, Saguenay, and Thunder Bay had the highest vacancy rates, while Victoria (0.6 per cent), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières, and Vancouver were among the cities with the lowest vacancy rates.

Average rents for two-bedroom apartments increased in all major centres, except Windsor where rents were unchanged. The greatest increase occurred in both Sherbrooke and Québec where rents were up 5.1 per cent, and in Trois-Rivières where rents were up 4.8 per cent. Average rents in Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (NB), and London were all up by three per cent or more. The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($984), and Ottawa ($940). The lowest average rents were in Trois-Rivières ($457) and Saguenay ($459).

A new measure called the availability rate has been introduced on a pilot basis this year in all 28 major centres across Canada. The average rental apartment availability rate in Canada's 28 major centres was 3.9 per cent in October 2004.

Demographics the Key to Future Demand

Homeownership affordability is still forecast to be good in 2005 even with a slight increase in mortgage rates. Migration numbers for 2002-03 suggest that there is in-migration coming from districts near Thunder Bay and Greater Sudbury. With a more highly populated catchment area and stronger economy presently, Greater Sudbury's rental market will benefit more from this latter trend since the first form of tenure typically chosen by many newcomers, especially young jobseekers, is rental. On balance, Sudbury's rate will fall further to 2.3 per cent. Thunder Bay's average vacancy rate will increase to 5.5 per cent in 2005 given the relatively weaker employment outlook.

Rents are forecast to rise in Greater Sudbury on the strength of relatively low vacancies. Sudbury rents will rise 1.5 percent in 2005 to $665 per month. Thunder Bay rents will fall 1.0 per cent in 2005 to $672 per month due to a weakening market.

Sudbury and Thunder Bay Highlights

Newer buildings with lower vacancy rates are clearly the case in Greater Sudbury. This is the third year where this trend has been evident. Structures completed between 1985 and 1994 for example have a vacancy rate of 1.3 per cent. Newer structures are in demand and they command higher rents. In Greater Sudbury, two bedroom rents in structures completed after 1975 average over $715 according to the October survey. (see Tables 5 & 6)

In Thunder Bay, the relationship of age of structure to demand is not as clear cut. Unit vacancies in structures built between 1940 and 1984 are fairly consistent hovering around the market average of 5.0 per cent. Meanwhile, rents in Thunder Bay's newer rental stock tend to be more expensive than older structures, following the pattern generally seen elsewhere. (see Tables 5a & 6a)

Like structure age data, the predictability of the Sudbury market with respect to structure size is borne out again in 2004. As building size increases, vacancies fall as is evidence when examining information found in Table 7 with rents being generally higher (see Table 8) in larger projects in both Greater Sudbury and Thunder Bay. Structures between 6 and 19 units are experiencing the brunt of vacancies in Thunder Bay. The vacancy rate doubled in this category of building in Thunder Bay going from 4.7 per cent in 2003 to 9.4 per cent in 2004.

Vacancy rates in both Greater Sudbury and Thunder Bay are higher in structures with lower rents and lower in structures with higher rents according to Table 9.

As seen in Table 10, Zone 3 - Old Sudbury has 40 per cent of the rental stock in the CMA and a disproportionately high percentage of the vacancies in the market with 66 per cent of the stock being vacant. Thunder Bay's rental stock is evenly split between North ward and South ward with the South ward continuing to suffer more vacancies.

Table 3: Apartment Vacancy Rates By Zone and Bedroom Type Sudbury CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	1.6	1.1	8.2	1.1	1.3	1.2	1.3	0.9	2.5	1.9
Zone 2	1.8	1.2	1.3	0	1.8	1.4	1.9	1.3	**	0.7
Zone 3	5.5	4.2	12.8	9	6.9	4.2	3.1	3	0	5.1
Sudbury City 1-3	3.5	2.6	9.5	5.6	4.5	2.8	2.2	1.9	1.1	2.6
Zone 4	4.3	2.7	**	**	5.6	3.9	3.3	2.2	**	1.7
Sudbury CMA	**3.6**	**2.6**	**9.6**	**5.6**	**4.6**	**2.9**	**2.4**	**2**	**2.1**	**2.4**

Table 3a: Apartment Vacancy Rates By Zone and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
North Ward 1	3	4.5	**	12.5	2.7	4.1	3.1	4.4	**	**
South Ward 2	3.7	5.6	4.5	5.4	3.9	7	3.5	4.5	**	**
Thunder Bay CMA	**3.3**	**5**	**5.5**	**7.7**	**3.3**	**5.5**	**3.3**	**4.5**	**2.1**	**2.1**

Table 4: Apartment Average Rents By Zone and Bedroom Type Sudbury CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	689	703	433	**	609	622	732	747	846	827
Zone 2	648	629	**	423	579	564	685	676	**	**
Zone 3	533	537	366	365	472	481	606	611	702	690
Sudbury City 1-3	604	606	389	394	524	531	667	671	760	755
Zone 4	557	560	**	**	521	508	570	578	**	**
Sudbury CMA	**598**	**599**	**388**	**393**	**524**	**529**	**651**	**655**	**728**	**734**

Table 4a: Apartment Average Rents By Zone and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
North Ward 1	669	653	**	402	586	575	708	718	**	**
South Ward 2	584	576	429	421	519	524	632	635	**	**
Thunder Bay CMA	**627**	**616**	**421**	**414**	**552**	**550**	**672**	**679**	**834**	**808**

Table 5: Apartment Vacancy Rates By Structure Year of Completion and Bedroom Type Sudbury CMA										
Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Date Available	**	N/A	**	N/U	**	N/A	**	N/A	N/U	N/U
Pre 1940	5.2	4.1	**	7.8	6	4.9	1.5	2.3	**	**
1940 - 1959	6.6	5.3	14.8	11.7	7.5	5.5	3.9	3.6	1.3	3.1
1960 - 1974	3.7	1.9	8.7	3	3.4	1.3	3.3	2	2.3	3.4
1975 - 1984	2.4	1.4	**	**	4.8	2.8	1	0.6	**	**
1985 - 1994	1.6	1.3	1.9	0.7	2.1	1.1	1.6	1.5	**	**
After 1995	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Total	**3.6**	**2.6**	**9.6**	**5.6**	**4.6**	**2.9**	**2.4**	**2**	**2.1**	**2.4**

Table 5a: Apartment Vacancy Rates By Structure Year of Completion and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Date Available	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	9.7	12.3	**	**	8.2	12.4	11.4	12.3	**	**
1940 - 1959	1.4	4.4	**	**	0.9	2.8	1.6	5.6	**	**
1960 - 1974	2.2	3.3	**	3.9	3.2	3	1.6	3.6	**	**
1975 - 1984	3	4.3	0	**	2.5	4	3.3	4.4	0	**
1985 - 1994	2.9	**	**	**	1.2	**	2.9	**	0	**
After 1995	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**3.3**	**5**	**5.5**	**7.7**	**3.3**	**5.5**	**3.3**	**4.5**	**2.1**	**2.1**

Table 6: Average Apartment Rents By Year of Completion and Bedroom Type Sudbury CMA										
Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Date Available	**	N/A	**	N/U	**	N/A	N/A	N/A	N/U	N/U
Pre 1940	476	481	**	342	432	440	530	536	**	**
1940 - 1959	486	497	369	371	443	454	539	570	667	652
1960 - 1974	597	605	396	406	550	556	627	637	733	731
1975 - 1984	711	717	**	**	613	631	765	759	**	**
1985 - 1994	671	675	427	438	589	583	706	715	**	**
After 1995	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
Total	**598**	**599**	**388**	**393**	**524**	**529**	**651**	**655**	**728**	**734**

Table 6a: Average Apartment Rents By Year of Completion and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Year of Completion	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom +	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
No Date Available	**	**	**	**	**	**	**	**	N/U	N/U
Pre 1940	494	491	**	**	466	471	552	555	**	**
1940 - 1959	520	522	**	**	483	493	599	584	**	**
1960 - 1974	630	619	**	439	579	575	674	668	**	**
1975 - 1984	656	689	458	**	592	626	687	725	848	**
1985 - 1994	672	**	**	**	565	**	685	**	843	**
After 1995	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**627**	**616**	**421**	**414**	**552**	**550**	**672**	**679**	**834**	**808**

Table 7: Apartment Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type Sudbury CMA

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	5.8	5	14.1	12.1	7.3	6	3.8	3.1	1.5	2.8
6 - 19 Units	5	3.3	12.3	6	7.2	3.1	3	3	5	5
20 - 49 Units	2.5	1.5	6.6	1.1	3	2.3	2	1	0	2.2
50 - 99 Units	2.6	1.1	4.2	1.9	1.6	0.8	2.8	1	2.6	0.9
100+ Units	0.8	0.9	0	0	1.2	0.7	0.6	1.1	0.9	0.9
Total	**3.6**	**2.6**	**9.6**	**5.6**	**4.6**	**2.9**	**2.4**	**2**	**2.1**	**2.4**

Table 7a: Apartment Vacancy Rates By Structure Size and Bedroom Type Thunder Bay CMA

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	5.7	4.5	**	**	5.9	5	5.9	4.8	**	**
6 - 19 Units	4.7	9.4	**	14.1	4	9.8	4.9	8.4	**	**
20 - 49 Units	1	2.3	**	3.2	1.7	2.6	0.4	2	0	**
50 - 99 Units	2.4	3.1	0	9.1	1.6	2.8	2.9	2.9	**	**
100+ Units	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**3.3**	**5**	**5.5**	**7.7**	**3.3**	**5.5**	**3.3**	**4.5**	**2.1**	**2.1**

Table 8: Average Apartment Rents By Structure Size and Bedroom Type Sudbury CMA

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	498	503	350	346	428	439	541	556	681	675
6 - 19 Units	547	539	378	383	461	481	604	589	649	658
20 - 49 Units	620	623	428	420	539	531	677	689	687	736
50 - 99 Units	684	688	415	426	654	653	753	762	861	827
100+ Units	702	711	458	451	637	654	727	731	779	797
Total	**598**	**599**	**388**	**393**	**524**	**529**	**651**	**655**	**728**	**734**

Table 8a: Average Apartment Rents By Structure Size and Bedroom Type Thunder Bay CMA

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
3 - 5 Units	539	548	**	**	476	481	583	596	**	**
6 - 19 Units	613	564	**	407	540	523	636	623	**	**
20 - 49 Units	649	640	**	437	568	573	711	708	815	**
50 - 99 Units	704	724	450	479	641	649	737	763	**	**
100+ Units	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**627**	**616**	**421**	**414**	**552**	**550**	**672**	**679**	**834**	**808**

Table 9: Apartment Vacancy Rates By Rent Range and Bedroom Type Sudbury CMA										
Rent Range	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
< $400	8.2	5.1	10.4	6.9	7	4	**	**	**	**
$400 - 499	6.3	2.9	6.6	1.6	7.4	3.6	3.7	1.9	**	**
$500 - 599	4.2	2.6	**	**	4.8	3.2	3.7	2.4	**	**
$600 - 699	2.9	2.7	**	N/U	1.5	2.5	3.4	2.6	0.7	3.9
$700 - 799	0.9	1.2	N/U	N/U	**	**	0.8	1.1	1.7	2
$800 +	0.7	1.5	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**3.7**	**2.5**	**8.5**	**4**	**5**	**3.1**	**2.5**	**2**	**1.8**	**2.7**

Table 9a: Apartment Vacancy Rates By Rent Range and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Rent Range	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
< $400	4.2	15.6	**	16.6	**	**	**	**	N/U	N/U
400-499	3.7	8.4	**	3.5	4.1	9.1	**	**	**	**
500-599	5.9	4.8	**	**	4.7	4.4	7.8	5.6	N/U	**
600-699	2.4	4.4	**	**	1.4	3.3	2.7	4.8	**	**
700-799	1.9	3.2	N/U	N/U	**	**	2.1	3.3	**	**
$800 +	2	2.1	N/U	N/U	**	**	**	**	**	**
Total	**3.3**	**5.1**	**3.2**	**8.1**	**3.3**	**5.7**	**3.4**	**4.4**	**2.2**	**2.3**

Table 10: Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) By Zone and Bedroom Type Sudbury CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	29	2,708	1	109	10	886	14	1,552	3	160
Zone 2	28	2,338	0	176	10	729	17	1,299	1	134
Zone 3	184	4,394	39	432	77	1,811	61	2,009	7	143
Sudbury City 1-3	241	9,440	40	717	97	3,426	93	4,860	11	437
Zone 4	41	1,503	**	**	14	346	22	984	2	122
Sudbury CMA	281	10,943	43	767	110	3,772	115	5,844	13	559

Table 10a: Number of Apartment Units - Vacant and Total (Universe) By Zone and Bedroom Type Thunder Bay CMA										
Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
North Ward 1	127	2,834	12	100	48	1162	66	1,491	**	**
South Ward 2	145	2,595	11	205	75	1072	58	1,270	**	**
Thunder Bay CMA	273	5,429	23	304	123	2,234	123	2,760	3	130

Availability Survey Provides Market Insights

Table 11 compares actual vacancy rates in CMA's across to the actual availability of units. A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy on Page 9). Availability rates give a slightly broader indication of the trends in unoccupied supply in the short-term. It is also expected that the gap between the availability rate and the vacancy rate is larger for dwellings with two or more bedrooms. Since these units typically have the highest rents, the gap between the rent and a mortgage payment is narrower than that for small units resulting in more turnover.

Thunder Bay Availability Rates Points to Higher Vacancies

The spread between the vacancy rate and availability rate reveals an apparent precursor of more vacancies in Thunder Bay. In fact, of all CMA's in Ontario, (see Table 11) the spread between Thunder Bay's availability rate and vacancy rate is highest at 2.9 percentage points compared to the Canadian average of 1.5 percentage points. In an environment of higher vacancies such as in Thunder Bay presently, the availability rate is inevitably higher since some renters have given notice to move to different buildings because vacancies are aplenty. Sudbury's spread is more in keeping with the national average being pegged at 1.8 per cent. Tables 12 a and b provide zone specific availability rates for Greater Sudbury and Thunder Bay respectively. Interestingly, the biggest spread between the vacancy rate and availability rates in both Thunder Bay and Sudbury is in the one bedroom stock. Although Thunder Bay's three bedroom sample is rather thin, the large spread there (11 percentage points) suggests higher vacancies coming in the short term due to the small gap between monthly rental payments and homeownership carrying costs.

Table 11: Availability Rates in Privately Initiated Apartments with at least 3 Units
Ontario Census Metropolitan Areas
October 2004

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three+ Bedroom		Total	
	Vac Rate	Avail Rate	Vac Rate	Avail Rate	Vac Rate	Avail Rate	Vac Rate	Avail Rate	Vac Rate	Avail Rate
Greater Sudbury	5.6	6.8	2.9	5.3	2	3.6	2.4	3.9	2.6	4.4
Hamilton	3.4	6.5	3.5	5.4	3.4	5.3	3.1	5.4	3.4	5.4
Kingston	0.8	1.7	1.9	3.9	3.1	5.2	1	1.9	2.4	4.3
Kitchener	2.1	4.8	2.6	5.2	4	6.9	4.1	6.3	3.5	6.3
London	2.9	4.6	2.5	4.5	4.7	7	4.1	7.1	3.7	5.9
Oshawa	4.2	6.6	3.1	4.3	3.6	4.4	2.5	3.7	3.4	4.4
Ottawa	3.2	6.3	4	6.6	4	7	3.3	5.6	3.9	6.7
St. Catharines-Niagara	3.7	6.2	3.1	4.7	2.3	4	2.8	4.6	2.6	4.4
Thunder Bay	7.7	9.4	5.5	8.9	4.5	6.7	2.1	13.1	5	7.9
Toronto	4.1	6	4.3	6.2	4.5	6.3	4.1	5.9	4.3	6.2
Windsor	11	13.3	8.2	10	9.2	10.5	8.8	8.8	8.8	10.4
Canada	2.8	4	2.8	4	2.8	3.9	2.2	3.1	2.7	3.9

Table 12: Apartment Vacancy and Availability Rates By Zone and Bedroom Type
Sudbury CMA

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Avl Rate	V.Rate	Avl Rate	V.Rate	Avl Rate	V.Rate	Avl Rate	V.Rate	Avl Rate	V.Rate
Zone 1	2.5	1.1	2	1.1	3.2	1.2	2.1	0.9	3.2	1.9
Zone 2	3.8	1.2	2.8	0	4.4	1.4	3.7	1.3	3.1	0.7
Zone 3	5.9	4.2	9.6	9	6.6	4.2	4.4	3	5.1	5.1
Sudbury City 1-3	4.4	2.6	6.8	5.6	5.3	2.8	3.5	1.9	3.8	2.6
Zone 4	4.5	2.7	**	**	5.5	3.9	4.1	2.2	4.2	1.7
Sudbury CMA	**4.4**	**2.6**	**6.8**	**5.6**	**5.3**	**2.9**	**3.6**	**2**	**3.9**	**2.4**

Table 12a: Apartment Vacancy and Availability Rates By Zone and Bedroom Type
Thunder Bay CMA

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Avl Rate	V.Rate	Avl Rate	V.Rate	Avl Rate	V.Rate	Avl Rate	V.Rate	Avl Rate	V.Rate
North Ward 1	7.5	4.5	12.5	12.5	8.4	4.1	6.4	4.4	**	**
South Ward 2	8.3	5.6	7.9	5.4	9.5	7	7	4.5	**	**
Thunder Bay CMA	**7.9**	**5**	**9.4**	**7.7**	**8.9**	**5.5**	**6.7**	**4.5**	**13.1**	**2.1**

Availability Survey Provides Market Insights

Table 11 compares actual vacancy rates in CMA's across to the actual availability of units. A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy on Page 9). Availability rates give a slightly broader indication of the trends in unoccupied supply in the short-term. It is also expected that the gap between the availability rate and the vacancy rate is larger for dwellings with two or more bedrooms. Since these units typically have the highest rents, the gap between the rent and a mortgage payment is narrower than that for small units resulting in more turnover.

Thunder Bay Availability Rates Points to Higher Vacancies

The spread between the vacancy rate and availability rate reveals an apparent precursor of more vacancies in Thunder Bay. In fact, of all CMA's in Ontario, (see Table 11) the spread between Thunder Bay's availability rate and vacancy rate is highest at 2.9 percentage points compared to the Canadian average of 1.5 percentage points. In an environment of higher vacancies such as in Thunder Bay presently, the availability rate is inevitably higher since some renters have given notice to move to different buildings because vacancies are aplenty. Sudbury's spread is more in keeping with the national average being pegged at 1.8 per cent. Tables 12 a and b provide zone specific availability rates for Greater Sudbury and Thunder Bay respectively. Interestingly, the biggest spread between the vacancy rate and availability rates in both Thunder Bay and Sudbury is in the one bedroom stock. Although Thunder Bay's three bedroom sample is rather thin, the large spread there (11 percentage points) suggests higher vacancies coming in the short term due to the small gap between monthly rental payments and homeownership carrying costs.

Table 11: Availability Rates in Privately Initiated Apartments with at least 3 Units
Ontario Census Metropolitan Areas
October 2004

	Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three+ Bedroom		Total	
	Vac Rate	Avail Rate	Vac Rate	Avail Rate	Vac Rate	Avail Rate	Vac Rate	Avail Rate	Vac Rate	Avail Rate
Greater Sudbury	5.6	6.8	2.9	5.3	2	3.6	2.4	3.9	2.6	4.4
Hamilton	3.4	6.5	3.5	5.4	3.4	5.3	3.1	5.4	3.4	5.4
Kingston	0.8	1.7	1.9	3.9	3.1	5.2	1	1.9	2.4	4.3
Kitchener	2.1	4.8	2.6	5.2	4	6.9	4.1	6.3	3.5	6.3
London	2.9	4.6	2.5	4.5	4.7	7	4.1	7.1	3.7	5.9
Oshawa	4.2	6.6	3.1	4.3	3.6	4.4	2.5	3.7	3.4	4.4
Ottawa	3.2	6.3	4	6.6	4	7	3.3	5.6	3.9	6.7
St. Catharines-Niagara	3.7	6.2	3.1	4.7	2.3	4	2.8	4.6	2.6	4.4
Thunder Bay	7.7	9.4	5.5	8.9	4.5	6.7	2.1	13.1	5	7.9
Toronto	4.1	6	4.3	6.2	4.5	6.3	4.1	5.9	4.3	6.2
Windsor	11	13.3	8.2	10	9.2	10.5	8.8	8.8	8.8	10.4
Canada	2.8	4	2.8	4	2.8	3.9	2.2	3.1	2.7	3.9

Table 12: Apartment Vacancy and Availability Rates By Zone and Bedroom Type
Sudbury CMA

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Avl Rate	V Rate	Avl Rate	V Rate	Avl Rate	V Rate	Avl Rate	V Rate	Avl Rate	V Rate
Zone 1	2.5	1.1	2	1.1	3.2	1.2	2.1	0.9	3.2	1.9
Zone 2	3.8	1.2	2.8	0	4.4	1.4	3.7	1.3	3.1	0.7
Zone 3	5.9	4.2	9.6	9	6.6	4.2	4.4	3	5.1	5.1
Sudbury City 1-3	4.4	2.6	6.8	5.6	5.3	2.8	3.5	1.9	3.8	2.6
Zone 4	4.5	2.7	**	**	5.5	3.9	4.1	2.2	4.2	1.7
Sudbury CMA	**4.4**	**2.6**	**6.8**	**5.6**	**5.3**	**2.9**	**3.6**	**2**	**3.9**	**2.4**

Table 12a: Apartment Vacancy and Availability Rates By Zone and Bedroom Type
Thunder Bay CMA

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three Bedroom+	
	Avl Rate	V Rate	Avl Rate	V Rate	Avl Rate	V Rate	Avl Rate	V Rate	Avl Rate	V Rate
North Ward 1	7.5	4.5	12.5	12.5	8.4	4.1	6.4	4.4	**	**
South Ward 2	8.3	5.6	7.9	5.4	9.5	7	7	4.5	**	**
Thunder Bay CMA	**7.9**	**5**	**9.4**	**7.7**	**8.9**	**5.5**	**6.7**	**4.5**	**13.1**	**2.1**

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10 000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartments. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures. The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; OR the unit is vacant (see definition of vacancy below).
Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is what the owner is asking for the unit.
Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.
Rental Row Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.
Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Thunder Bay Zones

Zone 1: Thunder Bay's North Ward: Thunder Bay Census Metropolitan Area north of a line running roughly along 10th and 11th Avenues to Edward Street; then east of Edward Street to Oliver Road; then north of Oliver Road to the CMA's western boundary.
Zone 2: Thunder Bay's South Ward: Thunder Bay Census Metropolitan Area south of a line running roughly along 10th and 11th Avenues to Edward Street; then west of Edward Street to Oliver Road; then south of Oliver Road to the CMA's western boundary.

Sudbury Zones

Zone 1: - Lockerby: includes the entire area south of Ramsey Lake.
Zone 2: - New Sudbury: includes New Sudbury and Minnow Lake.
Zone 3: - Old Sudbury: includes the West End, Gatchell and Copper Cliff.
Zone 4: - Remainder Metropolitan Area: includes Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden and Onaping Falls.

©2004 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation assumes any responsibility.

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Nord de l'Ontario

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Enquête d'octobre 2004

Les taux d'inoccupation évoluent en sens opposés dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay

Après avoir parcouru des tracés similaires au cours des dernières années, les taux d'inoccupation ont emprunté des directions contraires dans le Grand Sudbury et à Thunder Bay. C'est ce que révèlent les résultats de l'enquête sur les immeubles résidentiels locatifs comptant au moins trois logements, réalisée chaque année par la SCHL. Dans le Grand Sudbury, la proportion de logements vacants a diminué pour la cinquième année de suite, s'établissant à 2,6 %, alors qu'elle est montée à 5,0 % à Thunder Bay. Le taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury va à contre-courant de la tendance nationale, qui est à la hausse au niveau des régions métropolitaines de recensement (RMR). Le mouvement ascendant observé à Thunder Bay s'est étendu à plus de 75 % des villes canadiennes d'au moins 100 000 habitants où la SCHL a mené son enquête pendant les deux premières semaines d'octobre.

Dans le Grand Sudbury, la forte progression de l'emploi et l'augmentation de la migration ont fait baisser de nouveau le taux d'inoccupation, alors qu'à Thunder Bay, l'absence de croissance sur le marché du travail a empêché la proportion de logements vacants de diminuer davantage. La vitalité du marché de la revente à Sudbury, qui trouve son expression dans le nombre presque record de transactions, ne nuit pas au marché locatif de la région. À Thunder Bay, les conditions propices à l'accession à la propriété et le repli de la formation de ménages locataires ont fait croître les niveaux d'inoccupation. Dans les neuf autres RMR de l'Ontario, le taux d'inoccupation a augmenté, sauf à St. Catharines-Niagara, où il n'a fléchi que légèrement, passant de 2,7 à 2,6 % (voir le tableau 1, page 3).

Le marché de Sudbury en bref

Dans le Grand Sudbury, le taux d'inoccupation des immeubles locatifs comptant au moins trois logements a encore fléchi. De 3,6 % en octobre 2003, il est passé à 2,6 % cette année.

Voilà maintenant cinq ans que la proportion de logements vacants à Sudbury diminue, après avoir culminé à 11,1 % en 1999. Il y a eu baisse même si la conjoncture s'est révélée très propice à l'achat d'une habitation au cours de la dernière année.

Les étudiants des collèges et universités, y compris ceux issus de la double cohorte de finissants du secondaire (maintenant en deuxième année), continuent d'alimenter la demande de logements locatifs à l'extérieur du campus.

Les données migratoires diffusées en septembre par Statistique Canada montrent qu'il y a amélioration dans le Grand Sudbury, ce qui laisse entrevoir un possible accroissement de la demande sur le marché locatif. Le solde migratoire, qui témoignait d'importantes pertes en 1998-1999 (2 900 habitants), est redevenu positif et s'est chiffré à 326 entre 2002 et 2003.

Les statistiques annuelles de l'emploi sont de bon augure pour la demande de logements en général, et surtout pour celle d'unités locatives. L'emploi chez les jeunes se redresse depuis quelque temps, les postes à plein temps se multiplient, et Sudbury continue d'assumer son rôle en tant que centre de services.

Après avoir récolté le deuxième taux d'inoccupation le plus élevé en 2002, le Grand Sudbury détient maintenant, aux côtés de St. Catharines-Niagara, le neuvième rang au palmarès des taux les plus bas, avec 2,6 %.

Les tendances que suit le taux d'inoccupation dans chaque zone du

SOMMAIRE

Analyses

Survol des marchés 1-2
Perspectives du marché locatif 4
Aperçu national 4
Les marchés en bref 4
Résultats de l'enquête sur la disponibilité des logements 9
Méthode d'enquête et définitions 10

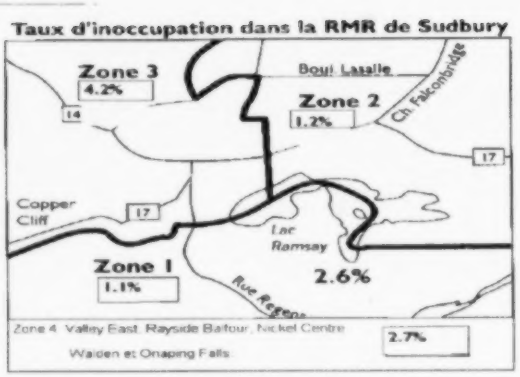
Tableaux statistiques

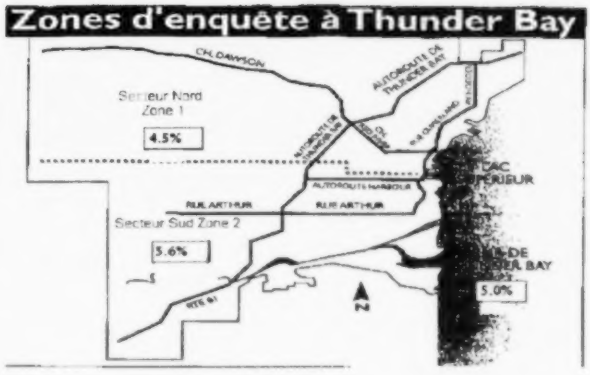
Taux d'inoccupation et loyers – Quelques centres du Canada – 1998-2004 3
Taux d'inoccupation et loyers selon la zone et le nombre de chambres 5
Taux d'inoccupation et loyers selon l'année d'achèvement de l'immeuble 6
Taux d'inoccupation et loyers selon la taille de l'immeuble 7
Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres 7
Univers des appartements et nombre d'unités vacantes selon la zone et le nombre de chambres 7
Taux de disponibilité – Quelques centres du Canada 9
Taux de disponibilité – Centres du Nord de l'Ontario 9

SCHL – Analyse de marché – Nord de l'Ontario
Warren Philp, n° sans frais : 877-349-3688
Tél. : (807) 343-2016 Téléc. : (807) 345-0696
Courriel : wphilp@cmhc.ca; Web : www.cmhc.ca

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION





Grand Sudbury restent constantes. La zone 1, constituée de Lockerby, continue d'afficher le taux d'inoccupation le plus bas. Dans ce secteur, 1,1 % des logements étaient inoccupés au moment de l'enquête. C'est seulement 0,1 point de moins que dans la zone 2 (New Sudbury). Cette année encore, la proportion de logements vacants s'est repliée dans les quatre zones de la RMR du Grand Sudbury, selon les résultats de l'enquête.

Malgré le recul du taux d'inoccupation, les hausses de loyers ont été modestes. Le loyer moyen des logements de une chambre a progressé de 1,0 % par rapport à octobre 2003, passant de 524 à 529 $, alors que celui des logements de deux chambres est monté de 651 à 655 $, ce qui représente une croissance de 0,6 %.

Les loyers les plus élevés dans le Grand Sudbury ont à nouveau été enregistrés dans la zone 1, puis dans la zone 2, secteurs ayant aussi présenté les taux d'inoccupation les plus bas.

Le marché de Thunder Bay en bref

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation à Thunder Bay a augmenté cette année pour la première fois depuis 1997-1998. De 3,3 % en octobre 2003, il a grimpé à 5,0 % un an plus tard.

Les pertes d'emploi qu'a entraînées la fermeture du centre d'appels RMH ont grandement contribué au relèvement du taux d'inoccupation. La correction observée à Thunder Bay au chapitre de l'emploi s'est fait sentir surtout dans le groupe des 25 à 44 ans, qui compte une certaine proportion de locataires actuels ou éventuels. Les nombreux locataires qui ont profité des taux hypothécaires remarquablement avantageux pour accéder à la propriété auraient aussi eu une incidence considérable.

La proportion de logements vacants dans le secteur Nord est inférieure à la moyenne du marché et, de toute évidence, plus faible que dans le secteur Sud. Le taux d'inoccupation s'est accru de façon marquée dans les secteurs Nord et Sud, passant respectivement de 3,0 à 4,5 % et de 3,7 à 5,6 %.

Par rapport à l'an dernier, le taux d'inoccupation à Thunder Bay a évolué à la hausse dans trois des quatre catégories de logements selon le nombre de chambres. Il est resté stationnaire uniquement dans le cas des unités de trois chambres.

Malgré l'ascension du taux d'inoccupation global, les loyers des logements de deux chambres ont augmenté, bien que modérément, alors que tous les autres ont diminué. Au moment de l'enquête, les logements de deux chambres se louaient en moyenne 679 $ par mois, soit 1,0 % plus cher qu'un an auparavant, et ceux de une chambre, 550 $, ce qui représente une régression de 0,4 % par rapport à octobre 2003. Seulement cinq régions métropolitaines de recensement (centres comptant plus de 100 000 habitants) au Canada ont des taux d'inoccupation plus élevés.

Le solde migratoire est redevenu positif entre 2002 et 2003, ce qui n'a pas empêché la demande nette de logements locatifs de se replier.

Le taux d'inoccupation national des appartements augmente

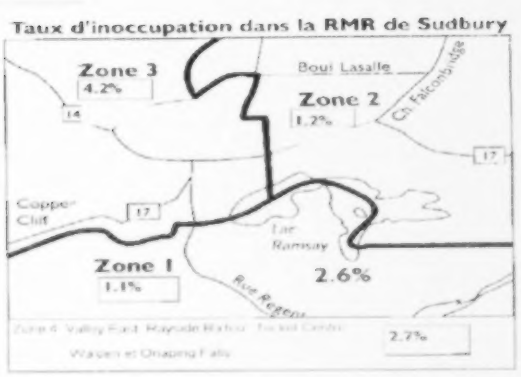
Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

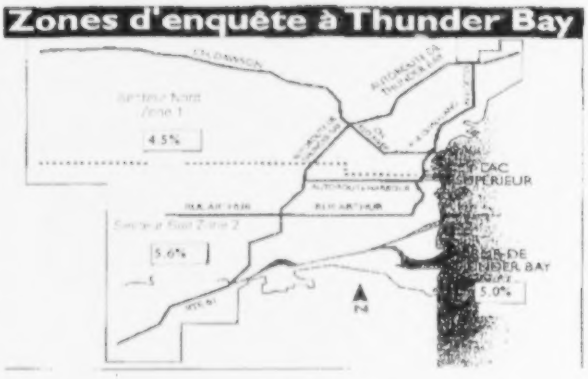
L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour

TABLEAU 1 : TAUX D'INOCCUPATION (%) DANS LES IMMEUBLES D'INITIATIVE PRIVÉE COMPTANT AU MOINS TROIS APPARTEMENTS - DE 1998 À 2004							
RÉGION MÉTROPOLITAINE	1998 Octobre	1999 Octobre	2000 Octobre	2001 Octobre	2002 Octobre	2003 Octobre	2004 Octobre
ABBOTSFORD	**	**	**	**	2.0	2.5	2,8
CALGARY	0.6	2.8	1.3	1.2	2.9	4.4	4,3
EDMONTON	1.9	2.2	1.4	0.9	1.7	3.4	5,3
GRAND SUDBURY	9.4	11.1	7.7	5.7	5.1	3.6	2,6
HALIFAX	5.5	3.6	3.6	2.8	2.7	2.3	2,9
HAMILTON	3.2	1.9	1.7	1.3	1.6	3.0	3,4
KINGSTON	**	**	**	**	0.9	1.9	2,4
KITCHENER	1.5	1.0	0.7	0.9	2.3	3.2	3,5
LONDON	4.5	3.5	2.2	1.6	2.0	2.1	3,7
MONTRÉAL	4.7	3.0	1.5	0.6	0.7	1.0	1,5
OSHAWA	2.0	1.7	1.7	1.3	2.3	2.9	3,4
GATINEAU	6.7	4.4	1.4	0.6	0.5	1.2	2,1
OTTAWA	2.1	0.7	0.2	0.8	1.9	2.9	3,9
QUÉBEC	5.2	3.3	1.6	0.8	0.3	0.5	1,1
REGINA	1.7	1.4	1.4	2.1	1.9	2.1	2,7
ST. CATHARINES -NIAGARA	4.6	3.2	2.6	1.9	2.4	2.7	2,6
SAINT JOHN	7.3	5.2	3.4	5.6	6.3	5.2	5,8
ST. JOHN'S	15.4	9.2	3.8	2.5	2.7	2.0	3,1
SASKATOON	0.8	0.9	1.7	2.9	3.7	4.5	6,3
SHERBROOKE	7.3	7.6	4.7	2.3	1.8	0.7	0,9
THUNDER BAY	9.3	7.5	5.8	5.8	4.7	3.3	5,0
TORONTO	0.8	0.9	0.6	0.9	2.5	3.8	4,3
TROIS-RIVIÈRES	8.5	7.9	6.8	4.7	3.0	1.5	1,2
VANCOUVER	2.7	2.7	1.4	1.0	1.4	2.0	1,3
VICTORIA	3.8	3.6	1.8	0.5	1.5	1.1	0,6
WINDSOR	4.3	2.7	1.9	2.9	3.9	4.3	8,8
WINNIPEG	4.0	3.0	2.0	1.4	1.2	1.3	1,1
TOUTES LES RÉGIONS (1)	3.4	2.6	1.6	1.1	1.7	2.2	2.2

(1) Moyenne pondérée du taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines ayant fait l'objet de l'enquête.

Tableau 2 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée (immeubles d'au moins trois log.) Octobre 2003				
	Nombre de chambres			
Région	Studios	1 ch.	2 ch.	3 ch.
RMR d'Abbotsford	445	537	672	*
RMR de Calgary	508	661	804	786
AR de Charlottetown	403	469	591	711
RMR d'Edmonton	503	588	722	797
RMR de Gatineau	462	548	639	720
RMR du Grand Sudbury	388	524	651	729
RMR de Halifax	537	596	720	935
RMR de Hamilton	498	633	778	945
RMR de Kingston	504	627	768	890
RMR de Kitchener	517	646	754	915
RMR de London	458	586	736	912
RMR de Montréal	441	528	575	679
RMR de Oshawa	581	752	845	944
RMR d'Ottawa	627	768	932	1 157
RMR de Québec	405	506	567	656
RMR de Regina	349	490	589	689
RMR de Saguenay	309	374	457	493
RMR de Saint John	373	423	504	533
RMR de Saskatoon	371	469	576	635
RMR de St. Catharines-Niagara	434	600	704	774
RMR de St. John's	467	520	607	620
RMR de Thunder Bay	421	552	672	834
RMR de Toronto	731	884	1 040	1 208
RMR de Trois-Rivières	314	382	436	493
RMR de Vancouver	654	759	965	1 116
RMR de Victoria	515	619	789	900
RMR de Windsor	494	650	776	954
RMR de Winnipeg	379	508	645	777





Grand Sudbury restent constantes. La zone 1, constituée de Lockerby, continue d'afficher le taux d'inoccupation le plus bas. Dans ce secteur, 1,1 % des logements étaient inoccupés au moment de l'enquête. C'est seulement 0,1 point de moins que dans la zone 2 (New Sudbury). Cette année encore, la proportion de logements vacants s'est repliée dans les quatre zones de la RMR du Grand Sudbury, selon les résultats de l'enquête.

Malgré le recul du taux d'inoccupation, les hausses de loyers ont été modestes. Le loyer moyen des logements de une chambre a progressé de 1,0 % par rapport à octobre 2003, passant de 524 à 529 $, alors que celui des logements de deux chambres est monté de 651 à 655 $, ce qui représente une croissance de 0,6 %.

Les loyers les plus élevés dans le Grand Sudbury ont à nouveau été enregistrés dans la zone 1, puis dans la zone 2, secteurs ayant aussi présenté les taux d'inoccupation les plus bas.

Le marché de Thunder Bay en bref

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation à Thunder Bay a augmenté cette année pour la première fois depuis 1997-1998. De 3,3 % en octobre 2003, il a grimpé à 5,0 % un an plus tard.

Les pertes d'emploi qu'a entraînées la fermeture du centre d'appels RMH ont grandement contribué au relèvement du taux d'inoccupation. La correction observée à Thunder Bay au chapitre de l'emploi s'est fait sentir surtout dans le groupe des 25 à 44 ans, qui compte une certaine proportion de locataires actuels ou éventuels. Les nombreux locataires qui ont profité des taux hypothécaires remarquablement avantageux pour accéder à la propriété auraient aussi eu une incidence considérable.

La proportion de logements vacants dans le secteur Nord est inférieure à la moyenne du marché et, de toute évidence, plus faible que dans le secteur Sud. Le taux d'inoccupation s'est accru de façon marquée dans les secteurs Nord et Sud, passant respectivement de 3,0 à 4,5 % et de 3,7 à 5,6 %.

Par rapport à l'an dernier, le taux d'inoccupation à Thunder Bay a évolué à la hausse dans trois des quatre catégories de logements selon le nombre de chambres. Il est resté stationnaire uniquement dans le cas des unités de trois chambres.

Malgré l'ascension du taux d'inoccupation global, les loyers des logements de deux chambres ont augmenté, bien que modérément, alors que tous les autres ont diminué. Au moment de l'enquête, les logements de deux chambres se louaient en moyenne 679 $ par mois, soit 1,0 % plus cher qu'un an auparavant, et ceux de une chambre, 550 $, ce qui représente une régression de 0,4 % par rapport à octobre 2003. Seulement cinq régions métropolitaines de recensement (centres comptant plus de 100 000 habitants) au Canada ont des taux d'inoccupation plus élevés.

Le solde migratoire est redevenu positif entre 2002 et 2003, ce qui n'a pas empêché la demande nette de logements locatifs de se replier.

Le taux d'inoccupation national des appartements augmente

Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003.

L'augmentation de cette année s'explique par divers facteurs. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à la progression des taux d'inoccupation. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour

TABLEAU 1 : TAUX D'INOCCUPATION (%) DANS LES IMMEUBLES D'INITIATIVE PRIVÉE COMPTANT AU MOINS TROIS APPARTEMENTS - DE 1998 À 2004

RÉGION MÉTROPOLITAINE	1998 Octobre	1999 Octobre	2000 Octobre	2001 Octobre	2002 Octobre	2003 Octobre	2004 Octobre
ABBOTSFORD	**	**	**	**	2.0	2.5	2.8
CALGARY	0.6	2.8	1.3	1.2	2.9	4.4	4.3
EDMONTON	1.9	2.2	1.4	0.9	1.7	3.4	5.3
GRAND SUDBURY	9.4	11.1	7.7	5.7	5.1	3.6	2.6
HALIFAX	5.5	3.6	3.6	2.8	2.7	2.3	2.9
HAMILTON	3.2	1.9	1.7	1.3	1.6	3.0	3.4
KINGSTON	**	**	**	**	0.9	1.9	2.4
KITCHENER	1.5	1.0	0.7	0.9	2.3	3.2	3.5
LONDON	4.5	3.5	2.2	1.6	2.0	2.1	3.7
MONTRÉAL	4.7	3.0	1.5	0.6	0.7	1.0	1.5
OSHAWA	2.0	1.7	1.7	1.3	2.3	2.9	3.4
GATINEAU	6.7	4.4	1.4	0.6	0.5	1.2	2.1
OTTAWA	2.1	0.7	0.2	0.8	1.9	2.9	3.9
QUÉBEC	5.2	3.3	1.6	0.8	0.3	0.5	1.1
REGINA	1.7	1.4	1.4	2.1	1.9	2.1	2.7
ST. CATHARINES-NIAGARA	4.6	3.2	2.6	1.9	2.4	2.7	2.6
SAINT JOHN	7.3	5.2	3.4	5.6	6.3	5.2	5.8
ST. JOHN'S	15.4	9.2	3.8	2.5	2.7	2.0	3.1
SASKATOON	0.8	0.9	1.7	2.9	3.7	4.5	6.3
SHERBROOKE	7.3	7.6	4.7	2.3	1.8	0.7	0.9
THUNDER BAY	9.3	7.5	5.8	5.8	4.7	3.3	5.0
TORONTO	0.8	0.9	0.6	0.9	2.5	3.8	4.3
TROIS-RIVIÈRES	8.5	7.9	6.8	4.7	3.0	1.5	1.2
VANCOUVER	2.7	2.7	1.4	1.0	1.4	2.0	1.3
VICTORIA	3.8	3.6	1.8	0.5	1.5	1.1	0.6
WINDSOR	4.3	2.7	1.9	2.9	3.9	4.3	8.8
WINNIPEG	4.0	3.0	2.0	1.4	1.2	1.3	1.1
TOUTES LES RÉGIONS (1)	3.4	2.6	1.6	1.1	1.7	2.2	2.2

(1) Moyenne pondérée du taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines ayant fait l'objet de l'enquête.

Tableau 2 : Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée (immeubles d'au moins trois log.) Octobre 2003

Région	Nombre de chambres			
	Studios	1 ch.	2 ch.	3 ch.
RMR d'Abbotsford	445	537	672	**
RMR de Calgary	508	661	804	786
AR de Charlottetown	403	469	591	711
RMR d'Edmonton	503	588	722	797
RMR de Gatineau	462	548	639	720
RMR du Grand Sudbury	388	524	651	729
RMR de Halifax	537	596	720	935
RMR de Hamilton	498	633	778	945
RMR de Kingston	504	627	768	890
RMR de Kitchener	517	646	754	915
RMR de London	458	586	736	912
RMR de Montréal	441	528	575	679
RMR de Oshawa	581	75	845	944
RMR d'Ottawa	627	768	932	1 157
RMR de Québec	405	506	567	656
RMR de Regina	349	490	589	689
RMR de Saguenay	309	374	457	493
RMR de Saint John	373	423	504	533
RMR de Saskatoon	371	469	576	635
RMR de St. Catharines-Niagara	434	600	704	774
RMR de St. John's	467	520	607	620
RMR de Thunder Bay	421	552	672	834
RMR de Toronto	731	884	1 040	1 208
RMR de Trois-Rivières	314	382	436	493
RMR de Vancouver	654	759	965	1 116
RMR de Victoria	515	619	789	900
RMR de Windsor	494	650	776	954
RMR de Winnipeg	379	508	645	777

lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait croître l'offre dans certains centres.

Même si les taux d'inoccupation ont monté dans de nombreux centres, beaucoup de ménages consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement du loyer. Ces ménages ont besoin d'un logement plus abordable ou doivent obtenir de l'aide pour réduire leurs frais de logement mensuels. Dans certains cas, toutefois, il n'y a pas suffisamment de logements vacants pour répondre aux besoins de tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement; il arrive par exemple que certains doivent vivre dans une habitation surpeuplée. Par conséquent, la nécessité de produire des logements abordables persiste.

Depuis octobre 2003, les taux d'inoccupation ont augmenté dans 21 des 28 principaux centres du Canada. Les plus élevés ont été enregistrés à Windsor (8,8 %), Saskatoon, Saint John (N.-B.), Edmonton, Saguenay et Thunder Bay, et les plus bas, à Victoria (0,6 %), Sherbrooke, Québec, Winnipeg, Trois-Rivières et Vancouver.

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans tous les principaux centres, sauf à Windsor, où il est resté inchangé. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Sherbrooke et Québec (5,1 %), ainsi qu'à Trois-Rivières (4,8 %). Des gains d'au moins 3 % ont été relevés à Trois-Rivières, Halifax, Gatineau, Montréal, Saint John (N.-B.) et London. C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052, 984 et 940 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (457 et 459 $).

Une nouvelle mesure, appelée « taux de disponibilité », a été introduite cette année à titre d'essai pour les 28 principaux centres du Canada. En octobre 2004, le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans ces régions s'élevait à 3,9 %.

Facteurs démographiques : déterminants pour la demande à venir

On prévoit qu'en 2005, les frais de possession des habitations seront encore abordables, malgré la légère hausse des taux hypothécaires. Les données migratoires de 2002-2003 donnent à penser que Thunder Bay et le Grand Sudbury accueillent des migrants venant de districts voisins. Dans le Grand Sudbury, où la densité démographique et l'économie sont plus fortes en ce moment, le marché locatif bénéficiera davantage de cette tendance migratoire puisque le mode d'occupation privilégié des nouveaux arrivants est généralement la location, surtout chez les jeunes chercheurs d'emplois. En revanche, le taux d'inoccupation diminuera encore à Sudbury, pour se chiffrer à 2,3 %, alors qu'il devrait monter à 5,5 % à Thunder Bay en 2005.

On s'attend à ce que les loyers progressent dans le Grand Sudbury, sous l'effet de la faiblesse relative du taux d'inoccupation. À Sudbury, le loyer mensuel moyen augmentera de 1,5 % pour atteindre 665 $ en 2005. À Thunder Bay, la proportion de logements vacants s'élèvera à 5,5 % étant donné les perspectives d'emploi comparativement plus ternes.

Faits saillants pour Sudbury et Thunder Bay

Dans le Grand Sudbury, les taux d'inoccupation sont nettement plus bas dans les immeubles de construction récente – tendance manifeste depuis maintenant trois ans. Par exemple, les ensembles achevés entre 1985 et 1994 comptent 1,3 % de logements vacants. Les logements relativement récents sont en demande, et leurs loyers sont élevés. Dans le Grand Sudbury, les appartements de deux chambres situés dans des immeubles achevés après 1975 se louent en moyenne au moins 715 $ par mois, selon les résultats de l'enquête réalisée en octobre dernier (voir les tableaux 5 et 6).

À Thunder Bay, le lien entre l'année d'achèvement et la demande est moins fort. Les taux d'inoccupation dans les immeubles construits entre 1940 et 1984 sont assez constants; ils se situent autour de la moyenne régionale de 5,0 %. En outre, les loyers sont en général plus chers dans les ensembles locatifs récents, conformément à ce qui est habituellement observé ailleurs (voir les tableaux 5a et 6a).

Encore cette année, les tendances qui étaient prévisibles sur le marché de Sudbury se sont également confirmées en ce qui a trait à la taille des immeubles. Plus les ensembles sont volumineux, plus les taux d'inoccupation y sont faibles, comme en témoignent les données présentées au tableau 7. Et tant dans le Grand Sudbury qu'à Thunder Bay, les loyers sont généralement plus élevés dans les gros immeubles (voir le tableau 8). À Thunder Bay, la plus importante proportion d'unités vacantes s'observe dans les ensembles de 6 à 19 logements. En effet, le taux d'inoccupation y a doublé, passant de 4,7 %, en 2003, à 9,4 %, en 2004.

Dans le Grand Sudbury comme à Thunder Bay, les taux d'inoccupation sont plus hauts dans les immeubles où les loyers sont bas, et vice-versa (tableau 9).

Comme l'indique le tableau 10, 66 % de tous les logements inoccupés à Sudbury sont situés dans la zone 3 (vieux Sudbury), ce qui représente une proportion démesurément grande compte tenu du fait que l'on y retrouve 40 % du parc locatif. À Thunder Bay, où les secteurs Nord et Sud se partagent des parts égales du parc locatif, le taux d'inoccupation continue d'être plus élevé dans le secteur Sud.

Tableau 3 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Sudbury

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1	1.9	1.6	7.4	8.2	1.3	1.3	1.8	1.3	2.5	2.5
Zone 2	2.2	1.8	**	1.3	0.7	1.8	2.2	1.9	**	**
Zone 3	8.8	5.5	16.7	12.8	9.7	6.9	7	3.1	1.5	0
Ville de Sudbury (1-3)	5.2	3.5	13	9.5	5.9	4.5	4	2.2	1.7	1.1
Zone 4	4.8	4.3	**	**	6.9	5.6	4.2	3.3	5.3	**
RMR de Sudbury	**5.1**	**3.6**	**12.5**	**9.6**	**5.9**	**4.6**	**4.1**	**2.4**	**2.5**	**2.1**

Tableau 3a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Secteur nord (1)	3.1	3.1	**	**	2.8	2.7	2.3	3.1	**	**
Secteur sud (2)	6.5	3.7	12.4	4.5	7.7	3.9	5.5	3.5	**	**
RMR de Thunder Bay	**4.7**	**3.3**	**14.1**	**5.5**	**5.3**	**3.3**	**3.8**	**3.3**	**6.8**	**2.1**

Tableau 4 : Loyers moyens ($) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Sudbury

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1	689	703	433	**	609	622	732	747	846	827
Zone 2	648	629	**	423	579	564	685	676	**	**
Zone 3	533	537	366	365	472	481	606	611	702	690
Ville de Sudbury (1-3)	604	606	389	394	524	531	667	671	760	755
Zone 4	557	560	**	**	521	508	570	578	**	**
RMR de Sudbury	**598**	**599**	**388**	**393**	**524**	**529**	**651**	**655**	**728**	**734**

Tableau 4a : Loyers moyens ($) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Secteur nord (1)	669	653	**	402	586	575	708	718	**	**
Secteur sud (2)	584	576	429	421	519	524	632	635	**	**
RMR de Thunder Bay	**627**	**616**	**421**	**414**	**552**	**550**	**672**	**679**	**834**	**808**

Tableau 5 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Sudbury

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non disponible	**	s.o.	**	p.u.	**	s.o.	**	s.o.	p.u.	p.u.
Avant 1940	5,2	4,1	**	7,8	6,0	4,9	1,5	2,3	**	**
De 1940 à 1959	6,6	5,3	14,8	11,7	7,5	5,5	3,9	3,6	1,3	3,1
De 1960 à 1974	3,7	1,9	8,7	3,0	3,4	1,3	3,3	2,0	2,3	3,4
De 1975 à 1984	2,4	1,4	**	**	4,8	2,8	1,0	0,6	**	**
De 1985 à 1989	1,6	1,3	1,9	0,7	2,1	1,1	1,6	1,5	**	**
1990 et après	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Tous les logements	**3,6**	**2,6**	**9,6**	**5,6**	**4,6**	**2,9**	**2,4**	**2,0**	**2,1**	**2,4**

Tableau 5a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non disponible	**	**	**	**	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	9,7	12,3	**	**	8,2	12,4	11,4	12,3	**	**
De 1940 à 1959	1,4	4,4	**	**	0,9	2,8	1,6	5,6	**	**
De 1960 à 1974	2,2	3,3	**	3,9	3,2	3,0	1,6	3,6	**	**
De 1975 à 1984	3,0	4,3	0,0	**	2,5	4,0	3,3	4,4	0,0	**
De 1985 à 1989	2,9	**	**	**	1,2	**	2,9	**	0,0	**
1990 et après	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**3,3**	**5,0**	**5,5**	**7,7**	**3,3**	**5,5**	**3,3**	**4,5**	**2,1**	**2,1**

Tableau 6 : Loyers moyens ($) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Sudbury

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non disponible	**	s.o.	**	p.u.	**	s.o.	s.o.	s.o.	p.u.	p.u.
Avant 1940	476	481	**	342	432	440	530	536	**	**
De 1940 à 1959	486	497	369	371	443	454	539	570	667	652
De 1960 à 1974	597	605	396	406	550	556	627	637	733	731
De 1975 à 1984	711	717	**	**	613	631	765	759	**	**
De 1985 à 1989	671	675	427	438	589	583	706	715	**	**
1990 et après	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Tous les logements	**598**	**599**	**388**	**393**	**524**	**529**	**651**	**655**	**728**	**734**

Tableau 6a : Loyers moyens ($) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non disponible	**	**	**	**	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	494	491	**	**	466	471	552	555	**	**
De 1940 à 1959	520	522	**	**	483	493	599	584	**	**
De 1960 à 1974	630	619	**	439	579	575	674	668	**	**
De 1975 à 1984	656	689	458	**	592	626	687	725	848	**
De 1985 à 1989	672	**	**	**	565	**	685	**	843	**
1990 et après	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**627**	**616**	**421**	**414**	**552**	**550**	**672**	**679**	**834**	**808**

Tableau 7 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Sudbury

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	5,8	5,0	14,1	12,1	7,3	6,0	3,8	3,1	1,5	2,8
De 6 à 19 logements	5,0	3,3	12,3	6,0	7,2	3,1	3,0	3,0	5,0	5,0
De 20 à 49 logements	2,5	1,5	6,6	1,1	3,0	2,3	2,0	1,0	0,0	2,2
De 50 à 99 logements	2,6	1,1	4,2	1,9	1,6	0,8	2,8	1,0	2,6	0,9
100 logements et plus	0,8	0,9	0,0	0,0	1,2	0,7	0,6	1,1	0,9	0,9
Tous les logements	**3,6**	**2,6**	**9,6**	**5,6**	**4,6**	**2,9**	**2,4**	**2,0**	**2,1**	**2,4**

Tableau 7a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	5,7	4,5	**	**	5,9	5,0	5,9	4,8	**	**
De 6 à 19 logements	4,7	9,4	**	14,1	4,0	9,8	4,9	8,4	**	**
De 20 à 49 logements	1,0	2,3	**	3,2	1,7	2,6	0,4	2,0	0,0	**
De 50 à 99 logements	2,4	3,1	0,0	9,1	1,6	2,8	2,9	2,9	**	**
100 logements et plus	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**3,3**	**5,0**	**5,5**	**7,7**	**3,3**	**5,5**	**3,3**	**4,5**	**2,1**	**2,1**

Tableau 8 : Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Sudbury

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	498	503	350	346	428	439	541	556	681	675
De 6 à 19 logements	547	539	378	383	461	481	604	589	649	658
De 20 à 49 logements	620	623	428	420	539	531	677	689	687	736
De 50 à 99 logements	684	688	415	426	654	653	753	762	861	827
100 logements et plus	702	711	458	451	637	654	727	731	779	797
Tous les logements	**598**	**599**	**388**	**393**	**524**	**529**	**651**	**655**	**728**	**734**

Tableau 8a : Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	539	548	**	**	476	481	583	596	**	**
De 6 à 19 logements	613	564	**	407	540	523	636	623	**	**
De 20 à 49 logements	649	640	**	437	568	573	711	708	815	**
De 50 à 99 logements	704	724	450	479	641	649	737	763	**	**
100 logements et plus	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**627**	**616**	**421**	**414**	**552**	**550**	**672**	**679**	**834**	**808**

Tableau 5 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Sudbury

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non disponible	**	s.o.	**	p.u.	**	s.o.	**	s.o.	p.u.	p.u.
Avant 1940	5,2	4,1	**	7,8	6,0	4,9	1,5	2,3	**	**
De 1940 à 1959	6,6	5,3	14,8	11,7	7,5	5,5	3,9	3,6	1,3	3,1
De 1960 à 1974	3,7	1,9	8,7	3,0	3,4	1,3	3,3	2,0	2,3	3,4
De 1975 à 1984	2,4	1,4	**	**	4,8	2,8	1,0	0,6	**	**
De 1985 à 1989	1,6	1,3	1,9	0,7	2,1	1,1	1,6	1,5	**	**
1990 et après	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Tous les logements	**3,6**	**2,6**	**9,6**	**5,6**	**4,6**	**2,9**	**2,4**	**2,0**	**2,1**	**2,4**

Tableau 5a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non disponible	**	**	**	**	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	9,7	12,3	**	**	8,2	12,4	11,4	12,3	**	**
De 1940 à 1959	1,4	4,4	**	**	0,9	2,8	1,6	5,6	**	**
De 1960 à 1974	2,2	3,3	**	3,9	3,2	3,0	1,6	3,6	**	**
De 1975 à 1984	3,0	4,3	0,0	**	2,5	4,0	3,3	4,4	0,0	**
De 1985 à 1989	2,9	**	**	**	1,2	**	2,9	**	0,0	**
1990 et après	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**3,3**	**5,0**	**5,5**	**7,7**	**3,3**	**5,5**	**3,3**	**4,5**	**2,1**	**2,1**

Tableau 6 : Loyers moyens ($) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Sudbury

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non disponible	**	s.o.	**	p.u.	**	s.o.	s.o.	s.o.	p.u.	p.u.
Avant 1940	476	481	**	342	432	440	530	536	**	**
De 1940 à 1959	486	497	369	371	443	454	539	570	667	652
De 1960 à 1974	597	605	396	406	550	556	627	637	733	731
De 1975 à 1984	711	717	**	**	613	631	765	759	**	**
De 1985 à 1989	671	675	427	438	589	583	706	715	**	**
1990 et après	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Tous les logements	**598**	**599**	**388**	**393**	**524**	**529**	**651**	**655**	**728**	**734**

Tableau 6a : Loyers moyens ($) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Année d'achèvement	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Année non disponible	**	**	**	**	**	**	**	**	p.u.	p.u.
Avant 1940	494	491	**	**	466	471	552	555	**	**
De 1940 à 1959	520	522	**	**	483	493	599	584	**	**
De 1960 à 1974	630	619	**	439	579	575	674	668	**	**
De 1975 à 1984	656	689	458	**	592	626	687	725	848	**
De 1985 à 1989	672	**	**	**	565	**	685	**	843	**
1990 et après	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**627**	**616**	**421**	**414**	**552**	**550**	**672**	**679**	**834**	**808**

Tableau 7 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Sudbury

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	5,8	5,0	14,1	12,1	7,3	6,0	3,8	3,1	1,5	2,8
De 6 à 19 logements	5,0	3,3	12,3	6,0	7,2	3,1	3,0	3,0	5,0	5,0
De 20 à 49 logements	2,5	1,5	6,6	1,1	3,0	2,3	2,0	1,0	0,0	2,2
De 50 à 99 logements	2,6	1,1	4,2	1,9	1,6	0,8	2,8	1,0	2,6	0,9
100 logements et plus	0,8	0,9	0,0	0,0	1,2	0,7	0,6	1,1	0,9	0,9
Tous les logements	**3,6**	**2,6**	**9,6**	**5,6**	**4,6**	**2,9**	**2,4**	**2,0**	**2,1**	**2,4**

Tableau 7a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	5,7	4,5	**	**	5,9	5,0	5,9	4,8	**	**
De 6 à 19 logements	4,7	9,4	**	14,1	4,0	9,8	4,9	8,4	**	**
De 20 à 49 logements	1,0	2,3	**	3,2	1,7	2,6	0,4	2,0	0,0	**
De 50 à 99 logements	2,4	3,1	0,0	9,1	1,6	2,8	2,9	2,9	**	**
100 logements et plus	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**3,3**	**5,0**	**5,5**	**7,7**	**3,3**	**5,5**	**3,3**	**4,5**	**2,1**	**2,1**

Tableau 8 : Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Sudbury

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	498	503	350	346	428	439	541	556	681	675
De 6 à 19 logements	547	539	378	383	461	481	604	589	649	658
De 20 à 49 logements	620	623	428	420	539	531	677	689	687	736
De 50 à 99 logements	684	688	415	426	654	653	753	762	861	827
100 logements et plus	702	711	458	451	637	654	727	731	779	797
Tous les logements	**598**	**599**	**388**	**393**	**524**	**529**	**651**	**655**	**728**	**734**

Tableau 8a : Loyers moyens ($) des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay

Nbre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
De 3 à 5 logements	539	548	**	**	476	481	583	596	**	**
De 6 à 19 logements	613	564	**	407	540	523	636	623	**	**
De 20 à 49 logements	649	640	**	437	568	573	711	708	815	**
De 50 à 99 logements	704	724	450	479	641	649	737	763	**	**
100 logements et plus	**	**	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**627**	**616**	**421**	**414**	**552**	**550**	**672**	**679**	**834**	**808**

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres RMR de Sudbury										
Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 400 $	8,2	5,1	10,4	6,9	7,0	4,0	**	**	**	**
De 400 à 499 $	6,3	2,9	6,6	1,6	7,4	3,6	3,7	1,9	**	**
De 500 à 599 $	4,2	2,6	**	**	4,8	3,2	3,7	2,4	**	**
De 600 à 699 $	2,9	2,7	**	p.u.	1,5	2,5	3,4	2,6	0,7	3,9
De 700 à 799 $	0,9	1,2	p.u.	p.u.	**	**	0,8	1,1	1,7	2,0
800 $ et plus	0,7	1,5	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**3,7**	**2,5**	**8,5**	**4,0**	**5,0**	**3,1**	**2,5**	**2,0**	**1,8**	**2,7**

Tableau 9a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres RMR de Thunder Bay										
Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 400 $	4,2	15,6	**	16,6	**	**	**	**	p.u.	p.u.
De 400 à 499 $	3,7	8,4	**	3,5	4,1	9,1	**	**	**	**
De 500 à 599 $	5,9	4,8	**	**	4,7	4,4	7,8	5,6	p.u.	**
De 600 à 699 $	2,4	4,4	**	**	1,4	3,3	2,7	4,8	**	**
De 700 à 799 $	1,9	3,2	p.u.	p.u.	**	**	2,1	3,3	**	**
800 $ et plus	2,0	2,1	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**3,3**	**5,1**	**3,2**	**8,1**	**3,3**	**5,7**	**3,4**	**4,4**	**2,2**	**2,3**

Tableau 10 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Sudbury										
Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	29	2 708	1	109	10	886	14	1 552	3	160
Zone 2	28	2 338	0	176	10	729	17	1 299	1	134
Zone 3	184	4 394	39	432	77	1 811	61	2 009	7	143
Ville de Sudbury (1-3)	241	9 440	40	717	97	3 426	93	4 860	11	437
Zone 4	41	1 503	**	**	14	346	22	984	2	122
RMR de Sudbury	281	10,943	43	767	110	3,772	115	5,844	13	559

Tableau 10a : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay										
Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Secteur Nord (1)	127	2,834	12	100	48	1162	66	1,491	**	**
Secteur Sud (2)	145	2,595	11	205	75	1072	58	1,270	**	**
RMR de Thunder Bay	273	5,429	23	304	123	2,234	123	2,761	3	130

L'Enquête sur la disponibilité des logements permet de mieux comprendre le marché

Au tableau 11, on compare les taux d'inoccupation et les taux de disponibilité observés dans les RMR de l'Ontario. On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » en page 9). Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus générale des tendances que suivra à court terme l'offre de logements inoccupés. Par ailleurs, on s'attend à ce que l'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation soit plus grand dans le cas des logements de deux chambres ou plus. Puisque ces logements se louent habituellement plus cher, la différence entre le loyer mensuel et une mensualité hypothécaire est plus ténue que pour les unités de petite taille.

L'écart entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité semble vraisemblablement indiquer que le nombre de logements vacants augmentera à Thunder Bay. En fait, Thunder Bay présente l'écart le plus grand parmi toutes les RMR de l'Ontario (voir le tableau 11), soit 2,9 points de pourcentage. La moyenne nationale est de 1,5 point. Même lorsque le taux d'inoccupation est élevé, comme c'est le cas à Thunder Bay en ce moment, le taux de disponibilité y est inévitablement supérieur. Puisqu'il y a abondance de logements inoccupés, de nombreux locataires ont donné un avis de départ en vue d'emménager dans un autre immeuble. L'écart observé à Sudbury, soit 1,8 point, ressemble davantage à la moyenne nationale. Les tableaux 12a et 12b présentent les taux de disponibilité du Grand Sudbury et de Thunder Bay selon la zone. Fait intéressant, tant à Thunder Bay que dans le Grand Sudbury, c'est dans la catégorie des logements de une chambre qu'on note l'écart le plus important entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité. Bien que l'échantillon contienne assez peu d'unités de trois chambres à Thunder Bay, l'écart considérable (11 points) enregistré pour ce type de logement donne à penser que la progression imminente du taux d'inoccupation sera attribuable à la ressemblance des loyers mensuels et des frais de possession des habitations.

Tableau 11 : Taux d'inoccupation et de disponibilité (%) des appartements – Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements – Régions métropolitaines de recensement de l'Ontario
Octobre 2004

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les logements	
	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.
Grand Sudbury	5.6	6.8	2.9	5.3	2	3.6	2.4	3.9	2.6	4.4
Hamilton	3.4	6.5	3.5	5.4	3.4	5.3	3.1	5.4	3.4	5.4
Kingston	0.8	1.7	1.9	3.9	3.1	5.2	1	1.9	2.4	4.3
Kitchener	2.1	4.8	2.6	5.2	4	6.9	4.1	6.3	3.5	6.3
London	2.9	4.6	2.5	4.5	4.7	7	4.1	7.1	3.7	5.9
Oshawa	4.2	6.6	3.1	4.3	3.6	4.4	2.5	3.7	3.4	4.4
Ottawa	3.2	6.3	4	6.6	4	7	3.3	5.6	3.9	6.7
St. Catharines-Niagara	3.7	6.2	3.1	4.7	2.3	4	2.8	4.6	2.6	4.4
Thunder Bay	7.7	9.4	5.5	8.9	4.5	6.7	2.1	13.1	5	7.9
Toronto	4.1	6	4.3	6.2	4.5	6.3	4.1	5.9	4.3	6.2
Windsor	11	13.3	8.2	10	9.2	10.5	8.8	8.8	8.8	10.4
Canada	2.8	4	2.8	4	2.8	3.9	2.2	3.1	2.7	3.9

Tableau 12: Taux de disponibilité et d'inoccupation des appartements
Par zone et selon la taille des logements

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.
Zone 1	2,5	1,1	2,0	1,1	3,2	1,2	2,1	0,9	3,2	1,9
Zone 2	3,8	1,2	2,8	0,0	4,4	1,4	3,7	1,3	3,1	0,7
Zone 3	5,9	4,2	9,6	9,0	6,6	4,2	4,4	3,0	5,1	5,1
Ville de Sudbury (1-3)	4,4	2,6	6,8	5,6	5,3	2,8	3,5	1,9	3,8	2,6
Zone 4	4,5	2,7	**	**	5,5	3,9	4,1	2,2	4,2	1,7
RMR de Sudbury	**4,4**	**2,6**	**6,8**	**5,6**	**5,3**	**2,9**	**3,6**	**2,0**	**3,9**	**2,4**

Tableau 12a: Taux de disponibilité et d'inoccupation des appartements
Par zone et selon la taille des logements

	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.
Secteur nord (1)	7,5	4,5	12,5	12,5	8,4	4,1	6,4	4,4	**	**
Secteur sud (2)	8,3	5,6	7,9	5,4	9,5	7,0	7,0	4,5	**	**
RMR de Thunder Bay	**7,9**	**5,0**	**9,4**	**7,7**	**8,9**	**5,5**	**6,7**	**4,5**	**13,1**	**2,1**

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres
RMR de Sudbury

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 400 $	8,2	5,1	10,4	6,9	7,0	4,0	**	**	**	**
De 400 à 499 $	6,3	2,9	6,6	1,6	7,4	3,6	3,7	1,9	**	**
De 500 à 599 $	4,2	2,6	**	**	4,8	3,2	3,7	2,4	**	**
De 600 à 699 $	2,9	2,7	**	p.u.	1,5	2,5	3,4	2,6	0,7	3,9
De 700 à 799 $	0,9	1,2	p.u.	p.u.	**	**	0,8	1,1	1,7	2,0
800 $ et plus	0,7	1,5	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**3,7**	**2,5**	**8,5**	**4,0**	**5,0**	**3,1**	**2,5**	**2,0**	**1,8**	**2,7**

Tableau 9a : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres
RMR de Thunder Bay

Fourchette de loyers	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Moins de 400 $	4,2	15,6	**	16,6	**	**	**	**	p.u.	p.u.
De 400 à 499 $	3,7	8,4	**	3,5	4,1	9,1	**	**	**	**
De 500 à 599 $	5,9	4,8	**	**	4,7	4,4	7,8	5,6	p.u.	**
De 600 à 699 $	2,4	4,4	**	**	1,4	3,3	2,7	4,8	**	**
De 700 à 799 $	1,9	3,2	p.u.	p.u.	**	**	2,1	3,3	**	**
800 $ et plus	2,0	2,1	p.u.	p.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les logements	**3,3**	**5,1**	**3,2**	**8,1**	**3,3**	**5,7**	**3,4**	**4,4**	**2,2**	**2,3**

Tableau 10 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Sudbury

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1	29	2 708	1	109	10	886	14	1 552	3	160
Zone 2	28	2 338	0	176	10	729	17	1 299	1	134
Zone 3	184	4 394	39	432	77	1 811	61	2 009	7	143
Ville de Sudbury (1-3)	241	9 440	40	717	97	3 426	93	4 860	11	437
Zone 4	41	1 503	**	**	14	346	22	984	2	122
RMR de Sudbury	281	10,943	43	767	110	3,772	115	5,844	13	559

Tableau 10a : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers) selon la zone et le nombre de chambres - RMR de Thunder Bay

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Secteur Nord (1)	127	2,834	12	100	48	1162	66	1,491	**	**
Secteur Sud (2)	145	2,595	11	205	75	1072	58	1,270	**	**
RMR de Thunder Bay	273	5,429	23	304	123	2,234	123	2,761	3	130

L'Enquête sur la disponibilité des logements permet de mieux comprendre le marché

Au tableau 11, on compare les taux d'inoccupation et les taux de disponibilité observés dans les RMR de l'Ontario. On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » en page 9). Les taux de disponibilité donnent une idée un peu plus générale des tendances que suivra à court terme l'offre de logements inoccupés. Par ailleurs, on s'attend à ce que l'écart entre le taux de disponibilité et le taux d'inoccupation soit plus grand dans le cas des logements de deux chambres ou plus. Puisque ces logements se louent habituellement plus cher, la différence entre le loyer mensuel et une mensualité hypothécaire est plus ténue que pour les unités de petite taille.

L'écart entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité semble vraisemblablement indiquer que le nombre de logements vacants augmentera à Thunder Bay. En fait, Thunder Bay présente l'écart le plus grand parmi toutes les RMR de l'Ontario (voir le tableau 11), soit 2,9 points de pourcentage. La moyenne nationale est de 1,5 point. Même lorsque le taux d'inoccupation est élevé, comme c'est le cas à Thunder Bay en ce moment, le taux de disponibilité y est inévitablement supérieur. Puisqu'il y a abondance de logements inoccupés, de nombreux locataires ont donné un avis de départ en vue d'emménager dans un autre immeuble. L'écart observé à Sudbury, soit 1,8 point, ressemble davantage à la moyenne nationale. Les tableaux 12a et 12b présentent les taux de disponibilité du Grand Sudbury et de Thunder Bay selon la zone. Fait intéressant, tant à Thunder Bay que dans le Grand Sudbury, c'est dans la catégorie des logements de une chambre qu'on note l'écart le plus important entre le taux d'inoccupation et le taux de disponibilité. Bien que l'échantillon contienne assez peu d'unités de trois chambres à Thunder Bay, l'écart considérable (11 points) enregistré pour ce type de logement donne à penser que la progression imminente du taux d'inoccupation sera attribuable à la ressemblance des loyers mensuels et des frais de possession des habitations.

Tableau 11 : Taux d'inoccupation et de disponibilité (%) des appartements – Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements – Régions métropolitaines de recensement de l'Ontario
Octobre 2004

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les logements	
	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.	Inoccup.	Disponib.
Grand Sudbury	5.6	6.8	2.9	5.3	2	3.6	2.4	3.9	2.6	4.4
Hamilton	3.4	6.5	3.5	5.4	3.4	5.3	3.1	5.4	3.4	5.4
Kingston	0.8	1.7	1.9	3.9	3.1	5.2	1	1.9	2.4	4.3
Kitchener	2.1	4.8	2.6	5.2	4	6.9	4.1	6.3	3.5	6.3
London	2.9	4.6	2.5	4.5	4.7	7	4.1	7.1	3.7	5.9
Oshawa	4.2	6.6	3.1	4.3	3.6	4.4	2.5	3.7	3.4	4.4
Ottawa	3.2	6.3	4	6.6	4	7	3.3	5.6	3.9	6.7
St. Catharines-Niagara	3.7	6.2	3.1	4.7	2.3	4	2.8	4.6	2.6	4.4
Thunder Bay	7.7	9.4	5.5	8.9	4.5	6.7	2.1	13.1	5	7.9
Toronto	4.1	6	4.3	6.2	4.5	6.3	4.1	5.9	4.3	6.2
Windsor	11	13.3	8.2	10	9.2	10.5	8.8	8.8	8.8	10.4
Canada	2.8	4	2.8	4	2.8	3.9	2.2	3.1	2.7	3.9

Tableau 12: Taux de disponibilité et d'inoccupation des appartements
Par zone et selon la taille des logements

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.
Zone 1	2,5	1,1	2,0	1,1	3,2	1,2	2,1	0,9	3,2	1,9
Zone 2	3,8	1,2	2,8	0,0	4,4	1,4	3,7	1,3	3,1	0,7
Zone 3	5,9	4,2	9,6	9,0	6,6	4,2	4,4	3,0	5,1	5,1
Ville de Sudbury (1-3)	4,4	2,6	6,8	5,6	5,3	2,8	3,5	1,9	3,8	2,6
Zone 4	4,5	2,7	**	**	5,5	3,9	4,1	2,2	4,2	1,7
RMR de Sudbury	**4,4**	**2,6**	**6,8**	**5,6**	**5,3**	**2,9**	**3,6**	**2,0**	**3,9**	**2,4**

Tableau 12a: Taux de disponibilité et d'inoccupation des appartements
Par zone et selon la taille des logements

	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.
Secteur nord (1)	7,5	4,5	12,5	12,5	8,4	4,1	6,4	4,4	**	**
Secteur sud (2)	8,3	5,6	7,9	5,4	9,5	7,0	7,0	4,5	**	**
RMR de Thunder Bay	**7,9**	**5,0**	**9,4**	**7,7**	**8,9**	**5,5**	**6,7**	**4,5**	**13,1**	**2,1**

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones - Thunder Bay

Zone 1 : Secteur nord de Thunder Bay. Partie de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Thunder Bay située au nord d'une ligne longeant approximativement la 10e et la 11e Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'est de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au nord du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

Zone 2 : Secteur sud de Thunder Bay. Partie de la RMR de Thunder Bay située au sud d'une ligne longeant approximativement la 10e et la 11e Avenue jusqu'à la rue Edward; ensuite à l'ouest de la rue Edward jusqu'au chemin Oliver; puis au sud du chemin Oliver jusqu'à la limite ouest de la RMR.

Zones - Sudbury

Zone 1 : Lockerby. Englobe tout le secteur au sud du lac Ramsey.

Zone 2 : Nouveau Sudbury. Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.

Zone 3 : Vieux Sudbury. Intègre le West End, Gatchell et Copper Cliff.

Zone 4 : Reste de la RMR. Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.

©2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.